

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

Primaciálne nám. 1, P. O. Box 192, 814 99 Bratislava 1

[redacted] Vojta
[redacted]
[redacted]

Váš list číslo/zo dňa
25.02.2011

Naše číslo
MAGS ORM 39972/11-48061

Vybavuje/linka
Ing. arch. Simonidesová /514

Bratislava
31.03.2011

Vec: **Závážné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	CEVARD ADVISE s.r.o., Krížna 22, 811 07 Bratislava
investičný zámer:	Doplnenie jestvujúcej strešnej nadstavby – Krížna ul. 20 – 22, Bratislava
žiadosť zo dňa:	25.02.2011
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	architektonická štúdia
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Mgr. art Martin Vojta
dátum spracovania dokumentácie:	12/ 2010

Predložená dokumentácia rieši: nadstavbu jestvujúceho bytového domu na Krížnej ulici č. 20 – 22 v Bratislave. V súčasnosti má objekt 1 podzemné podlažie, 7 nadzemných podlaží, je tvorený dvoma schodiskovými sekciami, celkovo má 25 bytových jednotiek a dva nebytové priestory. 6 nadzemných podlaží je plnohodnotných, siedme je o 0,9 m uskočené oproti predchádzajúcemu podlažiu, na streche sú 2 strojovne výťahov s prestrešeným stĺporadím.

Nadstavba navrhuje vytvorenie 4 nových bytových jednotiek v jednej úrovni s vnútornými schodiskami ústiacimi na strešné terasy jednotlivých bytov (strešné terasy - zábradlia, napojenie na obývaciu časť bytu... sú nedostatočne zdokumentované v grafickej časti – rezy, pohľady predloženej architektonickej štúdie). Stavebne nadväzujú novovytvorené bytové jednotky na jestvujúci systém schodiskových sekcií, navrhované sú tri 4-izbové a jeden 2-izbový byt.

Nároky statickej dopravy s prihliadnutím na funkčné využitie nadstavby a výpočet v zmysle normy STN 73 6310 predstavujú potrebu celkom 6 odstavných a parkovacích stojísk. Pre nové bytové jednotky je navrhnuté parkovanie na existujúcom parkovisku vo vnútrobloku bytového domu so samostatným vjazdom a výjazdom z/na Krížnu ul., a to formou prenájmu parkovacích miest od prevádzkovateľa parkoviska.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov vydáva záväzné stanovisko podľa § 140a ods. 3, § 140b citovaného zákona a § 4 ods. 3 písm. d) a písm. j) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov:

Posúdenie investičného zámeru vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, 2007 v znení zmien a doplnkov:

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové parcely č. 10219, 10222, 10223 je stanovené funkčné využitie územia: **viacpodlažná zástavba obytného územia**, kód 101 (tabuľka C.2. 101 v prílohe listu).

Laurinská 7 II. poschodie

TELEFÓN 02/59 35 62 35 FAX 02/59 35 64 46 BANKOVÉ SPOJENIE VÚB 6327-012/0200 IČO 603 481 INTERNET www.bratislava.sk E-MAIL orm@bratislava.sk

A. Charakteristika:

Územia slúžiace pre bývanie vo viacpodlažných bytových domoch, vrátane zariadení s opatrovateľskou službou, bytov a zariadení pre handicapovaných občanov.

B. Funkčné využitie:

Prevládajúce: - bývanie vo viacpodlažných bytových domoch

- minimálny podiel prevládajúcej funkcie 70% (podiel celkových nadzemných podlažných plôch)

Prípustné: - zariadenia a plochy dopĺňajúce komplexitu a obsluhu obytného územia : zariadenia občianskej vybavenosti vstavané do objektov bývania, rodinné domy v doplnkovom rozsahu (do 10 %), zeleň plošná a líniová do 0,5 ha zeleň pozemkov obytných budov, nevyhnutné plochy technickej vybavenosti slúžiacej obsluhu územia

- celková kapacita nesmie presiahnuť 25 % celkovej podlažnej plochy bývania

Prípustné v obmedzenom rozsahu: - zariadenia občianskej vybavenosti a zariadenia telovýchovy a voľného času, malé ubytovacie zariadenia do max. 40 lôžok, domov penziónov dôchodcov rozptýlené v území - nad rámec daného možno výnimočne povoliť umiestnenie stavieb verejnej vybavenosti slúžiace širšiemu okoliu (objekty verejnej správy, ČSPH bez sprievodných prevádzok - mestský typ)

Nepripustné: - v území možno prevádzkovať iba také činnosti, ktoré svojou prevádzkou, výrobým alebo technickým zariadením nerušia svojimi negatívnymi účinkami prevádzku stavieb a zariadení v ich okolí (ako nerušiace prevádzky nemožno napríklad povoliť autoservisy , klampiarске prevádzky, stolárstva, ČSPH s autoservismi a opravovňami a pod.)

Doplňujúce ustanovenie - možno určiť v konkrétnom území maximálnu podlažnosť resp. druh zástavby, celková kapacita zariadení OV nesmie presiahnuť 25 % celkovej podlažnej plochy bývania - nad rámec možno výnimočne povoliť umiestnenie stavieb verejnej vybavenosti slúžiace širšiemu okoliu

Zámer: vytvorenie 4 bytových jednotiek – v súlade

Regulatívy urbanistickej kompozície a dotvárania obrazu mesta:

Zájumové parcely sú súčasťou územia kompaktného mesta, kde je potrebné:

Zohľadniť a rešpektovať:

- charakteristickú blokovú štruktúru vytvorenú založenou uličnou sieťou,
- charakteristickú štruktúru územia mestských víl a rodinnej zástavby v priestore ulice Fraňa Kráľ, Palisád, Mudroňovej, v zónach Slavín, Machnáč, Bôrik a „Westend“, ktorá spolu s prírodným reliéfom tvorí základ veduty mesta;

Rešpektovať v kompozícii mestskej štruktúry pre riešenie potenciálnej zástavby:

· **v obalovom priestore (územia s limitom výšky zástavby 21 m) vymedzenom:**

Petržalským nábrevím medzi Novým a Starým mostom, ďalej telesom Nového mosta po začiatok násypu, spojnicou s Viedenskou cestou a protipovodňovou hrádzou, podhradského cintorína, zaústením Riznerovej ulice do Fialkového údolia, ďalej ulicami Riznerova – Radvanská – V Záhradách – Jančova – Mudroňova – Červený kríž – Búdková - Hroboňova – Prokopa Veľkého – Lesná – Gorazdova – Langsfeldova – prechod na Pražskú – Jaskový rad – Dobšinského – Pionierska – Smrečianska – Šancová – Račianske mýto – Legionárska – V. Karadžiča – Čulenova, ďalej spojnicou Čulenovej a vyústenia mosta Apollo v pokračovaní nábrevím Dunaja na Petržalskej strane – kolmo na Kočánkovu po hrádzu - Klokočova po Starý most a späť po nábrevie Dunaja:

- **je potrebné osobitne pristupovať k stavebným vstupom do územia s dôrazom na ochranu výškovej hladiny PZ CMO a siluety historického mesta;**

Zámer: nadstavba jestvujúceho bytového domu – výška strechy po nadstavbe +26,750 (bez výšky zábradlí strešných terás) – nie je v súlade

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. V rámci stabilizovaného územia sa ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladaná miera stavebných zásahov je prevažne do 15% celkovej podlažnej plochy existujúcej zástavby v území. Jedná sa v zásade o nadstavby, dostavby a pristavby budov, využitie podkrovi, úpravy a dovybavenie vnútrobloko-

vých priestorov, výstavbu v prielukách a podobne. Regulácia sa uplatňuje verbálnym formulovaním požiadaviek na riešenie a popisom prípustných a neprípustných zásahov do územia pre spracovanie podrobnejšej dokumentácie. Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je potrebné akceptovať, chrániť a rozvíjať. Prvoradým je zvýšenie kvality prostredia, nielen kvality zástavby ale aj prevádzkovej kvality. Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre mesta je potrebné:

- **v celomestskom centre** prevláda v rámci stabilizovaných území blokový charakter existujúcej zástavby. V rámci jednotlivých funkčných plôch sa môžu nachádzať bloky zástavby s odlišnou intenzitou zástavby. Z hľadiska ich dostavby sa požaduje rešpektovať typický charakter bloku. V určitých prípadoch – zvýraznenie nároží, nadstavby – môže dôjsť k vyššej intenzite využitia pozemku v porovnaní s okolitou existujúcou zástavbou. Určujúce sú však regulatívy (stavebná čiara, výška, odstupy a pod.) vyplývajúce z existujúcej stavebnej štruktúry bloku. Ukazovatele intenzity využitia územia sú až druhotné a z celomestskej úrovne nestanoviteľné. Tieto sú súčasťou záväzných častí územnoplánovacích dokumentácií na úrovni zóny.

Záver: nie je v rámci predloženej projektovej dokumentácie vyhodnotený

**Hlavné mesto SR Bratislava
N E S Ť H L A S Í**

s umiestnením stavby:	Doplnenie jestvujúcej strešnej nadstavby – Krížna ul. 20 – 22, Bratislava
na parcelách číslo:	10219, 10222, 10223
v katastrálnom území:	Staré Mesto
miesto stavby:	Krížna ulica, Bratislava

Odôvodnenie:


Záver nie je v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov:

- záujmové parcely sú súčasťou obalového priestoru pamiatkovej zóny CMO (územia s limitom výšky zástavby 21 m), kde je potrebné výšku navrhovaných objektov prispôbiť okolitej zástavbe. V predloženej návrhu sa jedná o nadstavbu 8. nadzemného podlažia jestvujúceho objektu v stabilizovanom bloku a nie o „dostavbu jestvujúcej strešnej nadstavby“ ako je uvedené v sprievodnom liste architektonickej štúdie. V súčasnosti sú na plochej streche jestvujúceho objektu umiestnené iba dve strojovne výtáhov a prestrešené stĺporadie, čo nemožno považovať za plnohodnotné podlažie. Vzhľadom na to, že jestvujúci 7-podlažný objekt dosahuje už v súčasnosti výšku 23,5m, a tá zodpovedá hladine zástavby v celom bloku, s intenzifikáciou zástavby bloku formou nadstavby o 8. plnohodnotné podlažie s výškou 26,75m (bez výšky zábradlí strešných terás) v stabilizovanom bloku na Krížnej ul. v kontakte so zónou s výškovým limitom 21m nie je možné súhlasiť.

Ix projektovú dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom




Milan Ftáčnik
primátor

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku
Magistrát OUP, ODP, archív;

